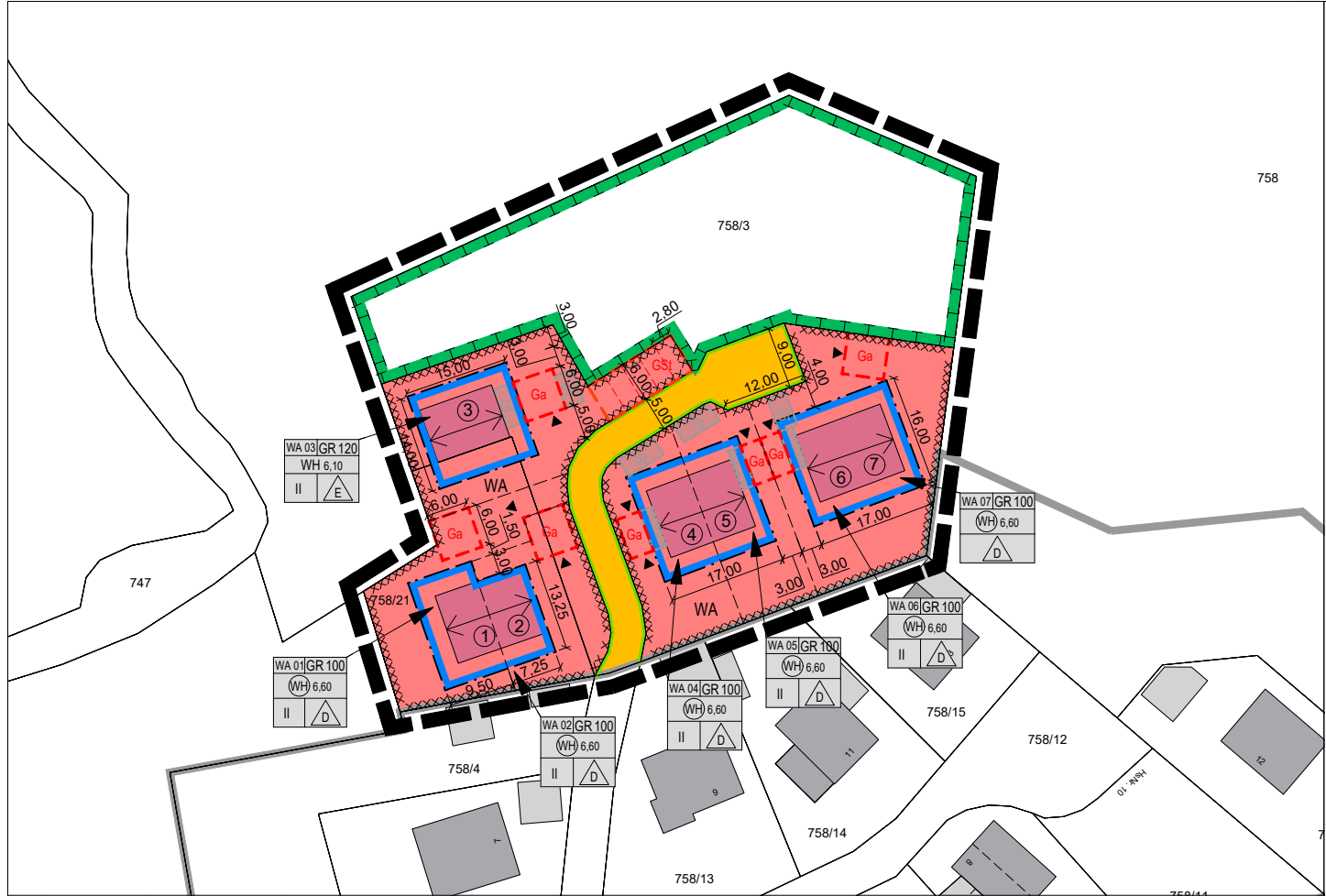




Gemeinde Riedering

2. Änderung des Bebauungsplans "Niedermoosen Ost II"

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

erlässt die Gemeinde Riedering folgende

2. Änderung des Bebauungsplan "Niedermoosen Ost II"

als **Satzung.**

Geltungsbereich:

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan "Niedermoosen Ost II" mit seiner 1. Änderung wird durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung mit festgesetztem Geltungsbereich und nebenstehenden Planteil erweitert.

Die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text haben ausschließlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung Gültigkeit. Die bisher hier geltenden Festsetzungen und Hinweise werden durch die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise vollständig ersetzt..

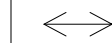
Maßgebend für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Niedermoosen Ost II ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

10.000 Festsetzungen durch Planzeichen und Text

10.100	Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
10.200	Maß der baulichen Nutzung; Wohneinheiten	
10.210	120	zulässige Grundfläche in m². Beispiel 120m²: Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wie folgt überschritten werden: im Baufeld 01+05+06: bis zu einer GRZ von 0,55 im Baufeld 02: bis zu einer GRZ von 0,7 im Baufeld 03+04+07: bis zu einer GRZ von 0,5
10.220	II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse , hier zwei
10.230	6,10	Wandhöhe (WH) Angaben in Meter , Beispiel 6,10: Die zulässigen Wandhöhen sind den Angaben in der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossroßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschossroßfußbodens darf maximal 25cm oberhalb der Oberkante des fertigen Belags der Erschließungsstraße vor dem Gebäude zuliegen kommen.
10.240	Wohneinheiten (WE): Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt in Einzelhäusern 2 WE und in Doppelhaushälften 1 WE.	

10.300 **Bauweise, Baugrenzen, Anforderungen an die Gestaltung**

10.310  **Baugrenze** (Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen)

10.320  **Vorgabe der Hauptföhrstrichtung**

10.330  Es gilt die **offene Bauweise**. Zulässig sind Einzel (E) - oder Doppelhäuser (D) entsprechend den Festsetzungen in der Nutzungsschablone (vgl. Hinweise)

10.340 **Anforderungen an die Gestaltung:**

10.341 **Dachform und -neigung:**

Hauptanlagen: zulässig sind symetrische Satteldächer mit folgenden Dachneigungen: Einzelhäuser: 24° - 30°; Doppelhäuser: 27° zwingend

Garagen und Nebengebäude: zulässig sind symetrische Satteldächer mit einer Neigungen zwischen 24° - 30° oder begrünte Flachdächer (Dachneigung maximal 5°)

Satteldächer der Hauptanlagen sind mit einem Dachüberstand von mind. 0,60m an allen Gebäudeseiten zu versehen. Für Doppelhäuser gilt der genannte Dachüberstand als zwingend.

10.342 **Dacheindeckung:** zulässig sind Dacheindeckungen in roten oder rotbraunen Farbönen

10.343 **Solarmodule:** diese sind auf allen Satteldächern zulässig. Sie sind bündig in die Dachhaut zu integrieren oder parallel zur Dachhaut anzubringen. Eine Aufständerrung von Solarmodulen ist unzulässig.

10.344 **Fassadengestaltung:** Außenwände sind als verputzte, gestrichene Mauerflächen und / oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleine Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Holzverkleidungen sind nur senkrecht anzubringen und nach Möglichkeit als überlukk Schalung oder mit Fugenleisten auszubilden. Putzflächen sind weiß zu streichen.

Balkone sind so zugestalten, dass längere Balkongeländer senkrechte Teilungen haben, z.B. durch Geländerpfosten oder Dachsäulen, welche vor dem Balkon heruntergeführt werden.

10.345 **Einfriedungen:** Diese dürfen eine Höhe von 1,00m über dem OK des Geländes bzw. der OK der angrenzenden Straße nicht überschreiten. Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen, zu verkleiden und zu überlaten. Die Betonfundamente sind höhengleich mit der Geländeoberfläche auszubilden. Zwischen der Geländeoberfläche und der Unterkante des Zauns ist ein Mindestabstand von 15cm vorzusehen.

10.400 **Verkehrsflächen**

10.410  **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

10.420  **Straßenbegrenzungslinie**

10.430  **Einfahrts- und Zufahrtsbereiche**

10.500 **Flächen und Maßnahmen zur Erhöhung der klimatischen und ökologischen Wertigkeit**

10.510 **Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen:** Pro 150m² angefangene Freifläche ist ein heimischer Laubbaum (Mindestqualität 14/16) oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

10.520 **Verringerung des Versiegelungsgrads:** Zur Erhöhung der Sickerleistung sind Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig als befestigte Vegetationsflächen in Form von Schotterrasen, Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 30mm auszubilden.

10.530  **Flächen für Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:**
Die Fläche ist als Habitat für die Zaun- und die Waldeidechse zu erhalten und zu entwickeln. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung erläutert.

Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung: 8.839 Wertpunkte werden durch Ankauf außerhalb des Planungsgebiets bereit gestellt. *Hinweis: Die Ausgleichsmaßnahme wird im Landkreis Rosenheim, Naturraum D66 ausgeführt. Weitere Angaben werden vor Satzungsbeschluss an die UNB übermittelt*

10.600 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**

10.610  **GSt** **Gemeinschaftsstellplätze**, private Stellplätze für Besucher der Baufelder 01 bis 07

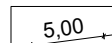
10.620  **Ga** **Garagen:** Diese sind nur auf den in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Innerhalb dieser festgesetzten Flächen ist anstelle einer Garage auch die Errichtung eines Carports zulässig.

10.630 **Stellplätze:** Diese sind auf privaten Baugrundstücken unterzubringen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung.

10.640 **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO können bis zu einer Grundfläche von 12.00m² ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Sie dürfen eine seitliche Wandhöhe von 3,00m nicht überschreiten.

10.700 **Sonstige Planzeichen**

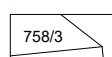
10.710  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

10.720  Verbindliche **Maße**, Angabe in Meter

20.000 Nachrichtliche Übernahmen

20.100 Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Riedering vom 29.01.2021.

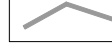
30.000 Hinweise durch Planzeichen und Text

1.  bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude auf den benachbarten Grundstücken

3.  Hauptgebäude geplant, unverbindliche Größe und Lage im Baufenster

4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplans Niedermoosen Ost II mit seiner 1. Änderung

5.  neue Grundstücksgrenzen geplant

6.  Flächen für mögliche Stellplätze (unverbindliche beispielhafte Darstellung)

7. **Gefahr von Baum-/ Windwurf:** Das Planungsgebiet ist zweiseitig von Wald umgeben. Abhängig von der künftigen Waldentwicklung könnte sich eine potentielle Geföhrdung des Gebiets durch umstörzende Bäume ergeben. Es wird empfohlen, für Hauptgebäude eine verstärkte Dachkonstruktion zu prüfen.

8. **Bodendenkmöler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmöler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

8. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzigen Bäumen freizuhalten. Es ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

9. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

10. **Niederschlagswasser:** Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss des neuen Baugebiets an den kommunalen Regenwasserkanal im Eschenweg. Dieser verläuft über ein unterirdisches Regenrückhalte-/absetzbecken und von dort gedrosselt bis zur best. Einleitung in den Röthbach. Für die Einleitung liegt ein Wasserrechtlicher Bescheid vor. Hierin ist für den Auslauf „R1942AU501“ ein Au=0,44 ha und eine Drosselwassermenge von 27 L/s genehmigt. Gemäß den Untersuchungen der Beratende Ingenieure Bichler & Klingensteiner PartGmbH Ingenieurbüro für Bauwesen erhöht sich bei Anschluss des geplanten Wohngebiets an den Kanal das Au um 0,164 auf rd. 0,60 ha. Die Drosselwassermenge erhöht sich von 27 auf rd. 30,5 L/s. Hier wurde analog zum bestehenden WR-Antrag ein 1-jährlicher Euler-II-Regen von 30 Min. angesetzt. Allerdings mit aktuellen Regendaten gem. KOSTRA2020. Die hydraulische Kapazität des best. Kanals reicht zur Aufnahme der zusätzlichen Niederschlagswasser aus.

11. **Geföhrdung durch Oberflächen-/Grundwasser:** Aufgrund der potentiellen Geföhrdung durch ansteigendes Grundwasser wird empfohlen, die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu prüfen. Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind bis mindestens 25cm über dem Gelände so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Lichtgräben sollten nicht zugelassen werden oder gegen eindringendes Wasser geschützt werden. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Aufüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

12. **Altlasten:** Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.

13. **Artenschutzrechtliche Belange (I) Schächte und alle Vertiefungen** mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegschiffen anzubringen.

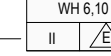
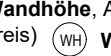
14. **Artenschutzrechtliche Belange (II) Leuchtkörper** dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. Es sind so genannte full-cut-off-Leuchten zu verwenden mit einem Abstrahlwinkel <70°, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Die Farbtemperatur ist zwischen 2200 und 2700 Kelvin zu wählen. Private Außenbeleuchtungen sind, soweit Sicherheitsgründe keine anderen Anforderungen stellen, nachts nicht durchgehend anzustellen, sondern mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Die Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm liegen.

15. **Artenschutzrechtliche Belange (III) Kollisionsrisiken:** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Dies betrifft Glasflächen ab einer Größe von 4m², die durch geeignete Maßnahmen vogelschlagsicher auszubilden sind. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

16. **Artenschutzrechtliche Belange (IV) Vogelbrutzeit (01.03 bis 30.09.):** Rodungen und radikale Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

17. **Maßgenauigkeit:** Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des digitalen katasteramtlichen Lageplans gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

18. **Nutzungsschablonen:** **Bezeichnung des Baufensters**  **zulässige Grundflächen (GR)**, Angabe in m²

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, hier zwei  **Wandhöhe**, Angabe in Meter als Maximalgröße (ohne Kreis)  **Wandhöhe**, Angabe in Meter, zwingend 

Bauweise: E: nur Einzelhäuser; D: nur Doppelhäuser

40.000 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom [Datum] gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktag, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde Riedering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] festgestellt.

Gemeinde Riedering, den [Datum] Bürgermeister Christopf Vordermaier

7. Ausgefertigt

Gemeinde Riedering, den [Datum] Bürgermeister Christopf Vordermaier

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Riedering, den [Datum] Bürgermeister Christopf Vordermaier

Gemeinde Riedering

Landkreis Rosenheim

2. Änderung des Bebauungsplans

Niedermoosen Ost II

Entwurf

erstellt: 18.06.2024
geändert: 03.06.2025
04.08.2026 (Änderungen im Vergleich zum vorherigen Entwurf in rot)

Bearbeiter/in:
Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Bad Kohlgrub, den 04.08.2026


Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



Koordinatensystem ETRS89 UTM32-N
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung
HRB 289685

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-(0)8845-75 72 630
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com